

ный суд  
поля  
креплено  
истов

Копия  
Уникальный идентификатор дела  
№ 92RS0002-01-2025-004026-18  
Производство № 2-590/2026

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

15 января 2026 года

город Севастополь

Гагаринский районный суд города Севастополя в составе:  
председательствующего - судьи Котенко Л.Л.,  
при секретаре судебного заседания – Деминой А.Д.

рассмотрев в открытом судебном заседании в зале суда гражданское  
дело по исковому заявлению к Департаменту  
по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, третьи  
лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета  
спора: по г. Севастополю,  
города Севастополя, о признании права  
собственности на жилое помещение,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с исковым заявлением к ответчику, в котором  
просит признать за ним право собственности на жилое помещение —  
однокомнатную квартиру №37 площадью 31,4 кв.м, расположенную в  
многоквартирном доме с КН по адресу:  
корпус 1.

Исковые требования мотивированы тем, что 02.11.2011 между  
истцом и заключен  
Договор №19-1/1/37 о внесении паевого взноса на строительство жилого  
дома по адресу: с последующей  
передачей в собственность пайщика доли в виде однокомнатной квартиры  
№37 площадью 32,8 кв.м. В счет оплаты квартиры истец внес паевый взнос  
в размере 21 320 долларов США, а (правопреемник  
по акту передал истцу жилое помещение. В связи с  
отсутствием документов, предусмотренных законодательством Российской  
Федерации, лишен возможности иначе как в судебном  
порядке оформить свое право собственности на спорную квартиру, в связи  
с чем вынужден обратиться в суд с настоящим иском.

Стороны в судебное заседание не явились, о времени и месте  
рассмотрения дела извещены надлежащим образом, о причинах неявки  
суду не сообщили, явку своего представителя не обеспечили.

Представителем истца направлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие стороны истца, на удовлетворении исковых требований настаивал в полном объеме.

Согласно ч.3 ст.167 ГПК РФ, суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки не уважительными.

Исследовав письменные материалы дела, оценив представленные доказательства в совокупности и каждое в отдельности, суд приходит к следующему выводу.

Согласно части 2 статьи 331 ГК Украины, действовавшей на территории города Севастополя в момент возникновения спорных правоотношений, право собственности на вновь созданное недвижимое имущество (жилые дома, строения, сооружения и т.п.) возникает с момента окончания строительства (создания имущества).

Если договором или законом предусмотрено принятие недвижимого имущества в эксплуатацию, право собственности возникает с момента его принятия в эксплуатацию. Если право собственности на недвижимое имущество в соответствии с законом подлежит государственной регистрации, право собственности возникает с момента государственной регистрации.

В соответствии с частью 1 статьи 384 ГК Украины дом, возведенный или приобретенный жилищно-строительным (жилищным) кооперативом, является его собственностью.

Член жилищно-строительного (жилищного) кооператива имеет право владения и пользования, а с согласия кооператива - и распоряжения квартирой, которую он занимает в доме кооператива, если он не выкупил ее (часть 2 статьи 384 ГК Украины).

Частью 3 статьи 384 ГК Украины предусмотрено, что в случае выкупа квартиры член жилищно-строительного (жилищного) кооператива становится ее собственником.

Аналогичные положения содержит и законодательство Российской Федерации.

Пунктом 4 статьи 218 ГК РФ предусмотрено, что член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Согласно п. 4 ст. 218 ГК РФ, член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Исходя из приведенной нормы закона, член жилищного кооператива приобретает право на квартиру только в случае полной оплаты паевого взноса.

В порядке положений ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», право члена кооператива на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения возникает после выполнения членом кооператива условий внесения части паевого взноса, определенной в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива.

Статьей 30 Федерального закона от 30.12.2004 № 215-ФЗ установлено, что член кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, переданное кооперативом в пользование члену кооператива, приобретают право собственности на это жилое помещение.

На основании ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Как следует из п. 59 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

В соответствии со статьями 58, 1110 ГК РФ вне зависимости от осуществления соответствующей государственной регистрации право переходит в случаях универсального правопреемства, в случае полного внесения членом соответствующего кооператива его паевого взноса за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное кооперативом этому лицу (пункт 4 статьи 218 ГК РФ).

Согласно ст. 16 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке,

предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и настоящим Федеральным законом (ч. 1).

Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (ч.2).

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее, чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения (ч.3).

Согласно пункту 14 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном Верховного Суда РФ 04.12.2013, в случае уклонения застройщика от заключения основного договора участия в долевом строительстве и от исполнения обязательств по вводу в эксплуатацию многоквартирного дома, фактически законченного строительством, истец, денежные средства которого привлечены для строительства дома, имеет право на признание права собственности на квартиру.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 02.11.2011 между \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ заключен договор №19-1/1/37 о внесении паевого взноса на строительство жилого дома, предметом которого явилось совместное строительство жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_ 4/1, с последующей передачей пайщику его доли в виде однокомнатной квартиры №37, общей площадью 32,8 кв.м, расположенной на пятом жилом этаже десятиэтажного дома.

Дополнительным соглашением от 02.11.2011 к указанному выше договору стороны согласовали, что общая стоимость квартиры эквивалентна 21 320 руб., а также определили порядок расчета.

Во исполнение договора №19-1/1/37 о совместном паевом участии в строительстве жилого дома от 02.11.2011 истцом в полном объеме внесены денежные средства в счет оплаты стоимости указанной квартиры, что подтверждается справкой \_\_\_\_\_ от 29.11.2012.

По акту приема-передачи от 13.12.2012 к договору № 19-1/1-37 от 02.11.2011 ОК ЖСК «Партнер» передал \_\_\_\_\_ окончанный строительством объект недвижимости в виде квартиры №37,

расположенной по адресу:

32,8 кв.м, жилая — 15,3 кв.м.

С целью оформления права собственности на жилое помещение истец обратился в \_\_\_\_\_ города Севастополя с заявлением о предоставлении документации в отношении объекта недвижимости.

В ответ на названное обращение \_\_\_\_\_ письмом от 19.04.2022 сообщил истцу, что разрешительная документация в отношении объекта, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_ не

выдавалось. Также \_\_\_\_\_ указано, что он не является правопреемником официальных органов Украины, осуществлявших в период до 18.03.2014 полномочия по принятию решений о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах и/или выдаче разрешений на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства.

Также \_\_\_\_\_ направлено обращение в \_\_\_\_\_ о предоставлении документов из инвентарного дела на квартиру по адресу:

Из письма от 07.02.2022 ГУПС «БТИ» следует, что в архиве хранится инвентарное дело на объект капитального строительства по адресу: \_\_\_\_\_ в котором имеется план

этажей строения 5 этажа с квартирой №37, экспликация поэтажного плана, изготовленные до 18.03.2014, рабочий проект строительства жилых многоквартирных домов по \_\_\_\_\_ АГП 117/11-1-

АР.1 2012 года, копия уведомления о начале исполнения подготовительных работ относительно строительства жилых многоквартирных домов по \_\_\_\_\_

копия декларации о готовности объекта к эксплуатации, заверенная частным нотариусом Севастопольского нотариального округа. Вместе с тем, истцу отказано в предоставлении испрашиваемых им документов связи с несоблюдением Порядка доступа и выдачи информации из архива \_\_\_\_\_

По запросу суда \_\_\_\_\_ в материалы дела представлена техническая и правоустанавливающая документации на спорный объект недвижимости, в том числе свидетельство праве собственности \_\_\_\_\_

на многоквартирный дом по адресу:

к. 1, выданное 27.12.2012 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ и декларация о готовности объекта к эксплуатации, зарегистрированная \_\_\_\_\_

Украины 05.12.2012.

Согласно указанной декларации, строительство жилого дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_ велось на

основании разрешения на выполнение строительных работ № СТ 08312156998 от 05.09.2012, выданного \_\_\_\_\_ в г.

по завершению строительства жилой дом по  
введен в эксплуатацию.

27.09.2021 многоквартирный дом, оконченный строительством в 2012 году, поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера о чем представлена выписка из ЕГРН от 10.12.2025.

Сведения о зарегистрированных правах в отношении квартиры №37 в указанном выше многоквартирном доме в ЕГРН отсутствует, что подтверждается уведомлением Севреестра от 18.12.2025.

Из технического плана помещения – квартиры по адресу:

помещения составляет 31,3 кв.м.

В соответствии со ст. 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6- ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе подтверждающие гражданское состояние, образование, право собственности, право пользования, право на получение пенсий, пособий, компенсаций и иных видов социальных выплат, право на получение медицинской помощи, а также таможенные и разрешительные документы (лицензии, кроме лицензий на осуществление банковских операций и лицензий (разрешений) на осуществление деятельности не кредитных финансовых организаций), выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, государственными и иными официальными органами города Севастополя, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя, если иное не предусмотрено статьей 12.2 настоящего Федерального конституционного закона, в также, если иное не вытекает из самих документов или существа отношения.

Следовательно, разрешительная документация, на основании которой осуществлялось строительство многоквартирного дома, в котором расположена спорная квартира, свидетельство о праве собственности на него выдавались в соответствии с ранее действовавшим на территории города федерального значения Севастополя законодательством.

При таких обстоятельствах, исходя из вышеприведенных положений закона, суд приходит к выводу, что у истца, принимавшего участие в строительстве жилого дома и выплатившего полностью паевой взнос за долю в многоквартирном доме в виде спорной квартиры, в установленном законом порядке возникло право собственности на жилое помещение по

адресу:  
требования подлежат удовлетворению.

в связи с чем исковые

Руководствуясь ст.ст. 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### РЕШИЛ:

Исковое заявление к Департаменту по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора:

по г. Севастополю,

города Севастополя, о признании права собственности на жилое помещение – удовлетворить.

Признать за (паспорт гражданина РФ серии право собственности на квартиру по адресу:

Решение является основанием для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Решение может быть обжаловано в Севастопольский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Гагаринского районный суд города Севастополя.

Мотивированное решение суда изготовлено 29.01.2026.

Председательствующий – подпись  
Судья  
Гагаринского районного суда  
города Севастополя



Л.Л. Котешко

Решение не вступило в законную силу.

Оригинал решения находится в материалах гражданского дела №92RS0002-01-2025-004026-18 (производство № 2-590/2026) в отделе обеспечения судопроизводства по гражданским делам Гагаринского районного суда города Севастополя.

Судья  
Гагаринского районного суда  
города Севастополя



Л.Л. Котешко

Копия изготовлена 29.01.2026.  
Помощник судьи

С.А. Таланкина